



Árið 2025, fimmtudaginn 7. ágúst, kom árskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 72/2025, kæra á ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 6. febrúar 2025 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður. Jafnframt eru kærðar ákvarðanir byggingarfulltrúa frá 8. apríl s.á. um að samþykkja byggingaráform vegna Vorbrautar 8–12 og 14 og útgáfu byggingarleyfis frá 29. apríl 2025 fyrir Vorbraut 8–12.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til árskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. maí 2025, er barst nefndinni 7. s.m., kæra Habs ehf., Admin ehf. og þrír aðrir lóðarhafar Skerpluhólts 1, 3, 5 og 7, þá ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar frá 6. febrúar 2025 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður. Jafnframt eru kærðar þær ákvarðanir byggingarfulltrúa frá 8. apríl 2025 að samþykkja byggingaráform vegna Vorbrautar 8–12 og Vorbrautar 14 ásamt útgáfu byggingarleyfis frá 29. apríl 2025, vegna Vorbrautar 8–12. Er þess krafist að ákvarðanirnar verði felldar úr gildi, en til vara að felldur verði úr gildi sá hluti samþykktra byggingaráforma Vorbrautar 8–12 er varðar hæðarkóta lóða, bílakjallara og bílastæði. Kærendur gerðu einnig kröfu um að framkvæmdir við Vorbraut 8–12 og 14 yrðu stöðvaðar til bráðabirgða á meðan málið væri til meðferðar fyrir árskurðarnefndinni en þeirri kröfu var hafnað með bráðabirgðaúrskurði nefndarinnar, uppkveðnum 6. júní 2025.

Gögn málsins bárust árskurðarnefndinni frá Garðabæ 6. júní 2025.

Málavextir: Að undangenginni auglýsingu skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar 6. febrúar 2025 tekin fyrir og samþykkt tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður, er fólst m.a. í því að breikka byggingarreit fjölbýlishúsa á reit F3 úr 14 m í 15 m, sameina lóðir við Vorbraut 8–12 í eina lóð og heimila þar byggingu sameiginlegs bílakjallara. Var breytingin birt í B-deild Stjórnartíðinda 7. apríl 2025. Næsta dag samþykkti byggingarfulltrúi umsóknir um byggingarleyfi fyrir fjölbýlishúsum á lóðunum Vorbraut 8–12 og 14. Hinn 29. s.m. gaf byggingarfulltrúi út byggingarleyfi fyrir framkvæmdum að Vorbraut 8–12.

Málsrök kærenda: Vísað er til þess að á fundi bæjarráðs Garðabæjar 4. júní 2024 hafi verið samþykkt að leggja til við bæjarstjórn að samþykkja tillögu skipulagsnefndar um að grenndarkynna tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi norðurhluta Hnoðrahólts sem taki til fjölbýlishúsalóða við Vorbraut 8–12. Breytingin hafi falið í sér sameiningu lóða, fjölgun íbúða og fyrirhugaðan bílakjallara undir byggingum, auk breytinga á byggingarreitum úr 14 í 15 metra. Tillagan hafi verið samþykkt af bæjarstjórn og tekið fram að við grenndarkynningu skuli

m.a. kynna lóðarhöfum Skerpluholts 1, 3, 5 og 7 uppdrætti sem sýni fyrirhugaðan frágang lóða og lóðarmarka.

Þrátt fyrir ákvörðun um grenndarkynningu hafi verið horfið frá þeirri málsmeðferð og farið með málið í formlegt skipulagsferli. Hafi það því ekki verið kynnt fyrir kændum sem hefðu mátt eiga von á grenndarkynningu vegna breytingarinnar. Að auki hafi verið mjög óljóst af texta og fyrirsögn tillögu að deiliskipulagsbreytingunni að þær breytingar sem fjallað hafi verið um hefðu verið hluti af nýju skipulagsferli. Á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar 9. júlí 2024 hafi verið lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Hnoðrahólts norður sem geri ráð fyrir fjölgun íbúðaeininga í raðhúsum við Útholt og Stekkholt og í fjölbýlishúsum sunnan Vorbrautar. Aftur sé fjallað um sama mál á fundi skipulagsnefndar 29. ágúst s.á.

Með umsókn, dags. 16. ágúst 2024, hafi verið sótt um byggingarheimild eða -leyfi vegna byggingaráforma fyrir Vorbraut 8–12. Í umsókninni hafi komið fram að óskað væri eftir „jarðvinnuleyfi“ fyrir Vorbraut 8–12. Hafi byggingarfulltrúi Garðabæjar samþykkt erindið 19. s.m. þar sem tekið hafi verið fram að sótt hafi verið um leyfi í samræmi við „graftrar- og fleygunarplan“ frá tilgreindri verkfræðistofu. Enginn lagagrundvöllur sé til að veita slíkt leyfi og umsóknin ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag þegar hún hafi verið samþykkt.

Á fundi skipulagsnefndar 29. ágúst 2024 hafi verið búið að bæta fleiri atriðum við deiliskipulagstillöguna sem ekki hefðu komið fram á fyrri fundi nefndarinnar hinn 9. júlí s.á., þ. á m. „að lóðirnar Vorbraut 8, 10 og 12 sameinist í eina lóð með sameiginlegum bílakjallara“. Ekkert hafi verið tiltekið um að byggingarreitur bílakjallara myndi stækka og færast eins verulega nálægt lóðarmörkum og áform hafi verið um. Þá komi fram að byggingarreitur bílakjallara að Vorbraut 14 og fleiri lóða muni breikka úr 17 í 18 m. Hafi skipulagsnefnd vísað tillögunni til auglýsingar í samræmi við 1. mgr. 43 gr. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Engin kynning hafi farið fram á tillögunni skv. 4. mgr. 40. gr. laganna, þrátt fyrir að breytingin hafi veruleg grenndaráhrif.

Skipulagsbreytingin hafi verið auglýst frá 24. október 2024 til 5. desember s.á., en birting í Morgunblaðinu og Garðapóstinum hafi aðeins verið frá 31. október 2024 til 5. desember s.á. Kændur hafi ekki lagt fram athugasemdir þar sem þeim hafi ekki verið kunnugt um að tillagan væri komin úr grenndarkynningarferli yfir í formlegt skipulagsferli. Á fundi skipulagsnefndar 23. janúar 2025 hafi deiliskipulagstillagan verið samþykkt óbreytt, staðfest á fundi bæjarstjórnar 6. febrúar 2025 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 7. apríl s.á. Samkvæmt bókun fundarins virðist sem brugðist hafi verið við athugasemd um skuggavarp vegna aukins byggingarmagns en ekki hafi verið tekin afstaða til athugasemda Kópavogsbæjar. Skipulagsstofnun hafi sent Garðabæ erindi dags. 10. mars 2025, þar sem bent hafi verið á að skýra þyrfti betur afstöðu bæjarstjórnar til athugasemda Kópavogsbæjar og hafi það verið gert á fundi bæjarstjórnar 20. mars 2025. Enn hafi niðurstaða bæjarstjórnar ekki verið auglýst í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Í auglýsingunni sem birt sé í Stjórnartíðindum sé deiliskipulagstillögunni einvörðungu lýst þannig að hún geri ráð fyrir fjölgun íbúðareininga í raðhúsum og fjölbýlishúsum. Í auglýsingunni sé í engu minnst á þær miklu breytingar á byggingarreit bílakjallara Vorbrautar 8–14, breytingu á aðkomu bíla að bílakjallara sem verði frá Skerpluholti eða á hæðarmun á lóðarmörkum, sem m.a. felist í breytingunni eða bendi nokkuð í orðalagi til þess að breytingin nái að lóðarmörkum lóða kæranda.

Í kjölfarið hafi ákvörðun byggingarfulltrúa um samþykkt byggingaráforma vegna byggingarleyfisumsókna fyrir Vorbraut 14 og fyrir Vorbraut 8–12 verið samþykkt á fundi bæjarráðs 8. apríl 2025. Hafi þá umfangsmiklar jarðvinnuframkvæmdir þegar verið hafnar á báðum lóðum án nokkurra gildra leyfa, en framkvæmdirnar ná að lóðarmörkum aðliggjandi lóða Skerpluholts 1, 3 og 5 og inn fyrir lóðarmörk Skerpluholts 7. Jarðframkvæmdirnar séu þess eðlis að áhrif þeirra og áhætta á skriði jarðvegs sé löngu komin inn fyrir lóðarmörk kæranda. Samkvæmt nýjum gögnum frá Garðabæ hafi byggingarleyfi síðast verið veitt fyrir Vorbraut 8–12 hinn 29. apríl 2025.

Hafi kærundur lagt fram kæru til úrskurðarnefndarinnar, dags. 23. mars 2025, sem orðið hafi að máli nr. 49/2025, þar sem óskað hafi verið eftir stöðvun framkvæmda því kærundur hefðu orðið varir við umfangsmiklar jarðvinnuframkvæmdir upp að lóðarmörkum þeirra án þess að nokkurt samráð hefði verið haft við þá. Höfðu lóðarhafar Skerpluholts 1, 3 og 5 óskað eftir hönnunargögnum vegna framkvæmdanna með tölvupósti hinn 3. mars 2025 og ennfremur krafist þess að framkvæmdir yrðu stöðvaðar með tölvupóstum 9. og 19. mars en ekki fengið svör. Hinn 19. mars hefðu sömu lóðarhafar setið fund með byggingarfulltrúa Garðabæjar og fulltrúum verktaka til að freista þess að fá upplýsingar um framkvæmdina og á hvaða heimild þær væru byggðar. Lóðarhafi Skerpluholts 7 hafi þó ekki verið boðaður til sambærilegs fundar þrátt fyrir að hagsmunir hans hljóti að vera þeir sömu og annarra lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Með tölvupósti hinn 14. apríl 2025 hafi byggingarfulltrúi Garðabæjar sent lóðarhöfum þeim sem fundinn sátu minnisblað þar sem farið sé yfir breytingar á byggingarreit og framkvæmdir við lóðarmörk Vorbrautar 8–12 og Skerpluholts 3 og 5. Af minnisblaðinu megi sjá að byggingarreitur eigi að ná 0,5 m að lóðarmörkum og að fyrirhugað sé að setja upp stoðvegg til að koma í veg fyrir jarðvegsskrið, sem verði einnig útveggur bílageymslu. Til þess eigi að grafa allt að 1,2 m inn fyrir lóðarmörk kæranda. Ekkert samráð hafi verið haft við þá en engu að síður virðist sem búið sé að veita verktökum heimild, án lagagrundvallar eða stoðar í skipulagi, til að grafa 6–7 m niður meðfram og inn fyrir lóðarmörk kæranda með tilheyrandi raski, áhættu og fjárhagslegu tjóni.

Þá skuli sérstaklega vakin athygli á því að Garðabær hafi ranglega haldið því fram í fundargerð sinni frá 19. mars 2025 að lóðarhafar er fundinn hafi setið hefðu samþykkt framkvæmdir sem næðu að og yfir lóðarmörk þeirra á fundinum. Hafi kærundur leiðrétt þá rangfærslu strax í kjölfar þess að byggingarfulltrúi sendi þeim umrædda fundargerð.

Beiðni um hönnunargögn hafi verið ítrekuð við Garðabæ sem sýni fram á að framkvæmdin ógni ekki lóðum og mannvirkjum að Skerpluholti 1–7 ásamt verkfræðiteikningum sem sýni frágang á stoðvegg við lóðarmörk. Þá hafi verið óskað eftir mati jarðvegsverkfræðings auk útreikningi verktakans ÞG verk á skriðhorni vegna jarðvegsvinnunnar. Hvorki hafi gögn borist kærendum né frekari skýringar eða útreikningar. Kærundur hafi enn fremur óskað eftir því að sett verði niður fastmerki við Skerpluholt 3 og 5 svo hægt verði að fylgjast með jarðvegi og húsum á meðan á jarðvegsvinnu standi. Þeim umleitunum hafi þó ekki verið svarað af hálfu Garðabæjar. Telji kærundur einsýnt að Garðabær hljóti að bera ábyrgð á tjóni ef af hljótist, auk verktakanna ÞG Verk ehf. og Meistarasmíð ehf. þar sem ítrekað hafi verið bent á hættu á tjóni án þess að Garðabær hafi nokkuð aðhafst.

Málsrök Garðabæjar: Bent er á að á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar 29. ágúst 2024 hafi var lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Hnoðrahólts norður sem falið hafi í sér að gert yrði ráð fyrir sameiginlegum bílakjallara á lóðunum Vorbraut 8, 10 og 12 með einum aðkomurampi milli Vorbrautar 8 og 10 og að lóðirnar yrðu sameinaðar í eina lóð. Þar að auki hafi

tillagan gert ráð fyrir að byggingarreitur yrðu breikkaður úr 14 m í 15 m. Tillagan hafi verið metin óveruleg breyting á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og verið vísað til grenndarkynningar skv. 44. gr. laganna.

Síðar hafi verið ákveðið að sameina framangreindar tillögur öðrum framkomnum breytingartillögum og fara sameiginlega með þær skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Á fundi skipulagsnefndar Garðabæjar 29. ágúst 2024 hafi verið lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Hnoðraholts norður sem fæli m.a. í sér að hámarksfjöldi íbúða í fjölbýlishúsum sunnan Vorbrautar aukist úr 12 í 14 í hverju húsi, byggingarreitir húsa sunnan Vorbrautar breikki úr 14 m í 15 m, byggingarreitir bílakjallara breikki úr 17 m í 18 m á lóðunum Vorbraut 2, 4, 6, 14 og 16 og lóðirnar Vorbraut 8, 10 og 12 sameinist í eina lóð með sameiginlegum bílakjallara. Hafi skipulagsnefnd vísað tillögunni til auglýsingar í samræmi við 1. mgr. 43. gr. og 41. gr. skipulagslaga og tekið fram að auglýsa ætti tillöguna samhliða tillögu að breytingu Aðalskipulags Garðabæjar 2016–2030 sem nái til rammahluta Vífilsstaðalands.

Tillaga skipulagsnefndar hafi verið samþykkt í bæjarráði 3. september 2024 og bæjarstjórn 5. s.m. Auglýsing hafi verið birt 24. október 2024 á vefsíðu Garðabæjar, á vef Skipulagsstofnunar og í Lögbirtingarblaðinu og 31. s.m. í Morgunblaðinu og Garðapóstinum. Frestur til að skila inn athugasemdum hafi verið 5. desember 2024, en tímabilið frá 24. október til 5. desember sé 6 vikur, sem sé í samræmi við 2. mgr. 31. gr., sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Nokkrar umsagnir hafi borist ásamt einni athugasemd sem hafi verið svarað.

Hafi niðurstaða bæjarstjórnar, að samþykkja umrædda breytingu að deiliskipulaginu, að undanenginni málsmeðferð samkvæmt skipulagslögum, sbr. fundi bæjarstjórnar 6. febrúar 2025 og 20. mars s.á., verið auglýst á vefsíðu Garðabæjar 7. apríl s.á. og birt í B-deild Stjórnartíðinda sama dag.

Á fundi bæjarráðs 8. apríl 2025 hafi verið samþykkt afgreiðsla byggingarfulltrúa um að veita leyfi fyrir 42 íbúða fjölbýlishúsi að Vorbraut 8–12 og fyrir 14 íbúða fjölbýlishúsi að Vorbraut 14. Byggingarleyfi fyrir framkvæmdum að Vorbraut 8–12 hafi verið gefið út 29. apríl 2025 og samsvarandi leyfi fyrir Vorbraut 14, hinn 6. júní s.á. Á fundi bæjarráðs 27. ágúst 2024 hafi verið samþykkt að veita jarðvinnuleyfi að Vorbraut 8–12, en framkvæmdir ekki hafist fyrr en eftir samþykkt framangreindrar deiliskipulagsbreytingar.

Eins og áður segi hafi verið horfið frá því að láta aðeins fara fram grenndarkynningu skv. 44. gr. sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga og fara með þær ásamt öðrum breytingum skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Engin skylda hafi hvílt á sveitarfélaginu að tilkynna kærendum það sérstaklega. Hafi sú ákvörðun verið jafn aðgengileg kærendum og sú fyrri um grenndarkynningu.

Málsmeðferð skipulagsbreytingarinnar hafi öll verið í samræmi við lög og bókanir og auglýsingar skýrar um meginefnisinntak fyrirhugaðra breytinga, sem nánar hafi verið hægt að kynna sér í tillögunni sjálfri sem hafi verið auglýst og gerð aðgengileg í samræmi við skipulagslög.

Áréttað sé að deiliskipulagsbreytingin nái ekki að eða inn fyrir lóðarmörk kærenda og af breytingunni eða hinum kærðu leyfum leiði ekki að grafa þurfi inn fyrir lóðarmörk. Né heldur að það eigi að vera einhver hætta á jarðvegsskriði eða tjóni á mannvirkjum. Í deiliskipulagsbreytingunni felist hins vegar að afmarkaður byggingarreitur vegna bílakjallara á sameinuðum lóðum Vorbrautar 8–12 nái allt að 0,5 m að mörkum lóða að Skerpluholti, þótt athuga verði jafnframt að eiginlegur útveggur/stoðveggur bílakjallara standi fjær lóðarmörkum. Einnig verði

að hafa í huga að bílakjallari sé allur neðanjarðar og verði ekki sýnilegur þegar lóðarfrágangi sé lokið. Í þessu felist að þrátt fyrir að við jarðvegsvinnu vegna bílakjallara sé grafið nærri lóðarmörkum gagnvart Skerpluholti þá liggi ekkert fyrir um að grafið hafi verið að eða inn fyrir lóðarmörk. Ef og að því marki sem raun hafi orðið, þá sé ástæða þess sú að lóðir kærenda við Skerpluholt séu rangt hæðarsettar. Rétt þyki að taka það fram að á minniblaði sem sent hafi verið kærendum 4. apríl 2025 komi fram að samkvæmt teikningu þurfi að grafa að lóðarmörkum *allt að 1,2 m þar sem fjarlægð sé styst við Skerpluholt 3.*

Mótmælt sé því sem haldið sé fram í kæru um að umrædd deiliskipulagsbreyting sé ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og sé í því sambandi vísað til fjölda bílastæða miðað við íbúðafjölda samkvæmt aðalskipulagi. Í umræddri deiliskipulagsbreytingu felist að íbúðafjöldi í fjölbýlishúsum sunnan Vorbrautar aukist úr 12–14 í hverju húsi, eða alls um 16 íbúðir, úr 96 í 112 í heildina. Sú aukning feli ekki í sér 55% fjölgun íbúða eins og segi í kæru. Samhliða fjölgi bílastæðum um 16, þrátt fyrir að bílastæði á yfirborði milli Vorbrautar 10 og 12 falli út, sbr. hinn sameiginlega bílakjallara Vorbrautar 8–12. Fjöldi bílastæða miðað við íbúðafjölda sé því óbreyttur og í samræmi við aðalskipulag.

Ekki sé áskilið samkvæmt skipulagslögum eða í reglugerð að í texta deiliskipulagsbreytingarinnar hafi þurft að koma fram í fermetrum talið hver sé nákvæm stærð byggingarreits sameiginlegs bílakjallara að Vorbraut 8–12. Á uppdrætti deiliskipulagsbreytingarinnar megi hins vegar skýrlega sjá hvernig byggingarreitur bílakjallara afmarkist fyrir og eftir breytingu, bæði á yfirlits- og sneiðmynd. Slík framsetning sé í fullu samræmi við skipulagslög og -reglugerð, þ. á m. 1. mgr. 37. gr skipulagslaga og b. lið 5.3.2.1. gr. skipulagsreglugerðar.

Með vísan til framangreinds séu hinar kærðu ákvarðanir um samþykkt byggingaráforma og veitingu byggingarleyfis í samræmi við deiliskipulag og hafi þær verið teknir á grundvelli umsókna og framlagðra gagna samkvæmt skipulagsreglugerð.

Ekki verði séð að hinar kærðu ákvarðanir skerði stjórnarskrárvarinn eignarétt kærenda eða að þeir verði fyrir fjárhagslegu tjóni. Í því sambandi sé bent á að sá „stórauðni“ hæðarmunur og meint hætta sem vísað sé til í kæru, stafi fyrst og fremst af því að lóðir kærenda við Skerplubraut séu rangt hæðarsettar miðað við skipulag.

Með vísan til vangaveltna í kæru um hvort bílakjallarar að Vorbraut 8–12 og 14 falli innan byggingarreits sé tekið fram að ekkert liggi fyrir eða bendi til þess að svo sé ekki.

Frá því að kærendur hafi fyrst borið fram athugasemdir sínar varðandi umrædda deiliskipulagsbreytingu og framkvæmdir að Vorbraut 8–12 og 14, hafi verið leitast við að skýra málið og fá kærendum þær upplýsingar sem þeir hafi óskað eftir. Verði því ekki annað séð en að allar áskildar og nauðsynlegar upplýsingar liggi fyrir.

Athugasemdir leyfishafa: Af hálfu leyfishafa, sem er framkvæmdaraðili við Vorbraut 8–12, er tekið fram að framkvæmdin sé í samræmi við samþykkt byggingarleyfi og hafi útgreftri og raski við lóðarmörk verið haldið í algjöru lágmarki. Jarðvegspúði á mörkum lóða kærenda standi allt að 2 m hærra en leyfilegt sé og hafi þeir ekki brugðist við ábendingum og áskorunum um úrbætur. Vegna þess hafi framkvæmdaraðili þurft að ráðast í kostnaðarsamar aðgerðir og m.a. grafið og fjarlægt aukinn jarðveg sem sé eini jarðvegurinn sem hafi verið grafið í innan lóðarmarka kærenda. Ráðist hafi verið í aðgerðir á borð við að koma fyrir girðingum og vörnum með dúklögn og neti. Við gróftinn hafi verið gætt að áhættuþáttum en ljóst sé að því lengur sem grunnurinn standi óhaggaður þeim mun meiri líkur séu á að runnið geti úr bakkanum.

Af hálfu Meistarasmíða ehf., sem er framkvæmdaraðili við Vorbraut 14, er bent á að það sé einungis Skerpluholt 7 sem liggi að mörkum lóðar Vorbrautar 14 og þá aðallega að bílastæðum þar sem engu hafi verið breytt frá upphaflegu deiliskipulagi. Efni kærunnar snúi því tæknilega séð ekki að þeirri framkvæmd, enda aðstæður og mannvirkjahönnun með töluvert öðrum hætti en í tilfelli sameinaðrar lóðar Vorbrautar 8–12. Rétt sé þó að benda á að lóð Skerpluholts 7 sé 1–2 m of há við lóðamörkin og væri gott ef það yrði lagað með tilliti til slyshættu og landskriðs.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Óskað hafi verið eftir hönnunargögnum vegna hinna kærðu framkvæmda með tölvupósti 29. apríl 2025, en kærendur hafi einnig óskað eftir slíkum gögnum í fyrri samskiptum sínum við byggingarfulltrúa. Aðeins hafi borist hluti aðaluppdráttar en engir séruppdrættir eða graftarplan. Beiðnin hafi verið ítrekuð með tölvupósti 27. maí s.á. og aftur 3. og 4. júní s.á. Hönnunargögnin hafi borist með tölvupóstum 5. og 6. s.m. Hvorki hafi borist graftarplan né greinargerð hönnuða.

Gerðar séu verulegar athugasemdir við tafir við afhendingu gagna frá Garðabæ, en kærendur telja að þær hafi verið til þess að afla svigrúms til að ljúka vinnslu byggingarleyfa og veita þau. Óforsvaranlegt sé að sveitarfélagið geti veitt byggingaraðila leyfi til þess að hefja framkvæmdir sem séu með svo miklu inngrípi og losi á jarðvegi svo nálægt aðliggjandi lóðum, án þess að fylgja lögum og reglum.

Bent sé á að kanturinn sem ÞG verktakar hafi gert á lóðarmörkum sé ekki í samræmi við teikningar og minni halli sé á kantinum en teikning hönnuðar um jarðvegsvinnuna gefi til kynna. Þá séu ekki 5,6 metrar frá húsvegg að kanti eins og teikningin sýni. Enn fremur sé lausamöl sett á milli stoðveggjar og kants sem kærendur telji ekki fullnægjandi miðað við þá skriðhættu sem til staðar sé.

Varðandi umsögn sveitarfélagsins hvað varði auglýsingatíma deiliskipulagstillögunnar ítreki kærendur það sem fram komi í 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga um að auglýsa skuli tillögu að deiliskipulagi sbr. 1. mgr. 31. gr. laganna. Samkvæmt þeirri grein sé birting á heimasíðu sveitarfélagsins ekki talin fullnægja áskilnaði nefndrar lagagreinar, heldur sé áskilið að tillagan sé auglýst þannig að hún komi fyrir augu almennings, sem almennt sækir ekki upplýsingar á heimasíðu sveitarfélagsins af fyrri bragði, og skuli frestur talinn frá birtingu í dagblaði eða Lögbirtingarblaði, sbr. m.a. úrskurð nefndarinnar í máli nr. 95/2015. Í tilkynningu á heimasíðu sveitarfélagsins sé vísað til 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga en vandséð sé að framangreint verklag samræmist tilgangi laganna.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti ákvörðunar bæjarstjórnar Garðabæjar frá 6. febrúar 2025 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður og ákvarðana byggingarfulltrúa frá 8. apríl 2025 um að samþykkja byggingaráform vegna Vorbrautar 8–12 og Vorbrautar 14, ásamt lögmæti ákvörðunar frá 29. s.m. um að gefa út byggingarleyfi vegna Vorbrautar 8–12.

Gerð skipulags innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórnar skv. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélags, m.a. varðandi landnotkun, sbr. 1. mgr. 28. gr., en við gerð deiliskipulags ber að byggja á stefnu aðalskipulags auk þess sem deiliskipulag skal rúmast innan heimilda þess, sbr. 2. mgr. 37. gr. og 7. mgr. 12. gr. nefndra laga. Við skipulagsgerð ber enn fremur að fylgja markmiðum skipulagslaga sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra. Sveitarstjórn er einnig bundin af

lögmatísreglu stjórnsýsluréttarins er felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmatum markmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum hefur sveitarstjórn mat um það hvernig deiliskipulagi skuli háttað.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016–2030 er svæðið Hnoðraholt skilgreint sem þróunarsvæði B. Þar segir að megindrætti svæðisins alls, Hnoðraholt, Vetrarmýri og Vífilsstaði, skuli móta frekar í rammaskipulagi.

Þrjár breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016–2030, „Rammahluti Vífilsstaðalands“, hafa verið gerðar. Tvær fyrstu breytingarnar fólu m.a. í sér fjölgun íbúða og heimild fyrir bílakjallara undir fjölbýlishúsum. Í báðum breytingunum kemur fram að setja skuli frekari skilmála í deiliskipulag fyrir svæðið. Þriðja breytingin var gerð samhliða breytingu á deiliskipulagi - Hnoðraholt norður og var hún samþykkt í bæjarstjórn 20. mars 2025 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 7. apríl 2025. Breytingin gerir ráð fyrir því að hámarksfjöldi íbúða á svæðinu aukist úr 2.470 í 2.700. Einnig er bætt við ákvæðum um svigrúm í fjölda íbúða um +/- 50 íbúðir í töflu 2.

Í gildi er deiliskipulag fyrir norðurhluta Hnoðraholt, samþykkt á fundi bæjarstjórnar 24. apríl 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 13. júní s.á. Samhliða breytingum á rammahluta Vífilsstaðalands í aðalskipulaginu var gerð breyting á deiliskipulagi Hnoðraholt norður. Í breytingunni fólst m.a. að hámarksfjöldi íbúða í fjölbýlishúsum sunnan Vorbrautar fjölgi úr 12 í 14 í hverju húsi eða alls um 16 íbúðir, að byggingarreitir húsa sunnan Vorbrautar breikki úr 14 m í 15 m, að byggingarreitir bílakjallara breikki úr 17 m í 18 m á lóðunum Vorbraut 2, 4, 6, 14 og 16 og að lóðirnar Vorbraut 8, 10 og 12 sameinist í eina lóð með sameiginlegum bíla-kjallara. Verður ekki annað séð en að deiliskipulagsbreytingin sé í samræmi við gildandi aðal-skipulag svo sem því var breytt samhliða deiliskipulagsbreytingunni.

Tillaga að hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu var auglýst til kynningar í samræmi við almenna reglu 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga og í kjölfarið var tekin afstaða til þeirra athuga-semnda sem bárust við tillöguna. Auglýsing var birt 24. október 2024 á vefsíðu Garðabæjar, á vef Skipulagsstofnunar og í Lögbirtingablaðinu. Þá var hún birt 31. s.m. í Morgunblaðinu og Garðapóstinum. Frestur til að skila inn athugasemdum var sex vikur frá fyrri birtingu og fimm vikur frá birtingu í dagblaði, sem er ekki í samræmi við 2. mgr. 31. gr. skipulagslaga. Á hitt ber að líta að sveitarfélagið birti auglýsinguna á þremur stöðum í sex vikur, þ.m.t. í Lögbirtingablaðinu sem telst opinber birting. Verður því talið að áður nefndur annmarki sé ekki þess eðlis að varðað geti ógildingu hinnar kærðu deiliskipulagsbreytingar. Að lokinni samþykkt bæjarstjórnar og lögboðinni yfirferð Skipulagsstofnunar tók skipulagið gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 7. apríl 2025. Var formleg málsmeðferð deiliskipulagsins því að öðru leyti í samræmi við ákvæði skipulagslaga, en þess ber að geta að 2. mgr. 43. gr. skipulagslaganna um grenndarkynningu felur í sér undantekningu frá áður greindri meginreglu um kynningu tillögu að deiliskipulagi eða breytingu á því.

Skipulagslög áskilja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana, sbr. c- og d-lið 1. gr. laganna. Það samráð fer fyrst og fremst fram á grundvelli málsmeðferðarreglna sem mælt er fyrir um í skipulagslögum, en sem áður segir var þeim reglum fylgt við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar. Þá segir í 3. mgr. gr. 5.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 að ef tillaga að deiliskipulagi tekur til svæðis sem liggur að lóðamörkum, landamörkum eða sveitarfélagamörkum skuli haft samráð við eiganda þess lands, lóðarhafa eða viðkomandi sveitarfélag áður en tillaga er samþykkt til auglýsingar. Greint reglugerðarákvæði á ekki við í

máli þessu þar sem lóðir kæranda eru innan skipulagssvæðisins. Þá er kveðið á um í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga að ekki sé þörf á að taka saman lýsingu samkvæmt 1. mgr. 40. gr. laganna vegna breytinga á deiliskipulagi. Var málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar í ljósi framanritaðs lögum samkvæmt.

Að öllu framangreindu virtu verður kröfu um ógildingu hinnar kærðu deiliskipulagsbreytingar hafnað.

Að fenginni framangreindri niðurstöðu eiga hinar kærðu ákvarðanir um samþykki byggingaráforma og útgáfu byggingarleyfis stoð í gildandi skipulagsáætlunum svo sem kveðið er á um í 11. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og 1. tl. 1. mgr. 13. gr. sömu laga. Með vísan til þess er kröfu um ógildingu hinna kærðu ákvarðana byggingarfulltrúa hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar bæjarstjórnar Garðabæjar frá 6. febrúar 2025 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður og ákvarðana byggingarfulltrúa frá 8. apríl s.á. um að samþykkja byggingaráform vegna Vorbrautar 8–12 og 14 ásamt útgáfu byggingarleyfis frá 29. apríl 2025 fyrir Vorbraut 8–12.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)